Ville de Besançon

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

Mode d'emploi

Reposant sur des bases solides de solidarité et de cohérence, le Plan Local d'Urbanisme est marqué, à travers son règlement et son zonage, par des mesures favorisant un développement durable de Besançon, le bien être dans les quartiers, la qualité des espaces publics, une extension maîtrisée de Besançon. Document d'urbanisme s'appliquant à l'ensemble des bisontins, nous avons souhaité, avec ce « PLU mode d'emploi », vous donner les premières clés d'entrée dans ce projet de territoire. Du plan de zonage aux différents permis de construire, les informations que vous y trouverez, associées à celles qui vous seront apportées par les services de la Ville tout au long de vos démarches, permettront sans aucun doute que vos projets d'urbanisme participent à ce que nous bâtissions ensemble la ville de demain, toujours à la recherche d'un meilleur cadre de vie.

le Maire

très sincèrement,
Jean Louis Fousseret

Jean Louis Fousseret
Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Ville de Besançon

LE PLAN DE ZONAGE

N Les zones naturelles et forestières correspondent aux espaces à caractère naturel à mettre en valeur et à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone NH correspond à des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées ; la zone NL correspond à des secteurs dans lesquels les constructions et équipements de loisirs et sportifs peuvent être autorisés, de même que des équipements en lien avec la protection de l'environnement.

A Les zones agricole correspondent aux secteurs à protéger en fonction de la richesse des terres et des activités agricoles qui s'y exercent. Elles permettent de maintenir la cohérence de l'espace agricole et de confirmer la vocation des espaces dédiés aux formes d'agriculture spécialisées.

AU Les zones à urbaniser regroupent l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs à caractère naturel peu ou pas urbanisés.
Le Plan Local d'Urbanisme distingue les zones 2AU pour lesquelles une procédure de modification ou une révision du document d'urbanisme conditionne l'urbanisation et les zones 1AU pour lesquelles l'urbanisation immédiate est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux orientations d'aménagement contenues dans le PLU.

Les zones urbaines - « Zones U »

UA La zone UA concerne le centre historique de la Ville. Les opérations d'aménagement de dynamisation et de valorisation du patrimoine intègrent des secteurs particuliers (UAa - Hyper centre et UAb - Marché Beaux Arts). Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services.... Elle concentre également les fonctions décisionnelles.

UB La zone UB concerne les quartiers de première extension de la ville hors des fortifications et l'abord des artères principales où la ville classique se prolonge et compose une façade urbaine. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines, une mixité sociale et une diversité des formes d'habitat.

UC La zone UC correspond à l'urbanisation réalisée notamment sous forme de plans d'ensemble parfois en rupture avec la trame urbaine. Leur restructuration pourra être complète ou partielle : changement de destination des pieds d'immeubles, résidentialisation, traitement des espaces publics... Elle recouvre également des ensembles collectifs plus récents inscrits ou non dans une composition urbaine.

UD La zone UD recouvre des secteurs urbains de transition entre les espaces denses et compacts des quartiers proches du centre et les espaces périurbains. La diversité de l'habitat (individuel, collectif) et des fonctions (commerce, bureau, services, artisanat...) en font un espace urbain mixte.

UE La zone UE recouvre des secteurs à caractère résidentiel composés essentiellement de constructions pavillonnaires dans un tissu urbain dense organisé et à conserver.
Un secteur UE1 est appliqué aux tissus urbains les plus compacts, développé sur une trame parcellaire de très petite taille. Ces secteurs révèlent souvent un intérêt particulier au regard de l'histoire de la ville ou de l'architecture.

UF La zone UF recouvre l'ensemble des terrains liés au fonctionnement des services ferroviaires.

UG La zone UG recouvre des secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général dont la gestion urbaine se différencie de celle du tissu urbain environnant. Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments (sportifs, culturels, hospitaliers, universitaires...) qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

UM La zone UM correspond à l'ensemble immobilier collectif de Planoise construit sous forme de plan de secteur de grands ensembles.

UP La zone UP recouvre des secteurs à caractère résidentiel composés essentiellement de constructions pavillonnaires dans un tissu urbain plutôt lâche ou diffus. Ces secteurs urbains correspondent généralement à des secteurs périurbains et à des espaces morcelés issus d'opérations isolées.

UY La zone UY correspond à l'ensemble des zones d'activité réparties sur la ville, destinées à des fonctions de production, de bureau et d'entrepôt.
La zone UYa correspond notamment à la zone de Trépillot. La zone UYb correspond à la zone d'activité La Fayette. La zone UY1 est destinée à des fonctions plus spécifiquement tertiaires (UY1) telles une partie de la zone Lafayette ou de Château Galland. La zone UY2 est destinées à des fonctions commerciales (UY2 et UY2a) telle la zone de Châteaufarine.

UZ Les zones UZ correspondent aux secteurs urbains aménagés sous forme de Zone d'Aménagement Concerté dont les dispositions réglementaires du Plan d'Aménagement de Zone sont intégrées au PLU.

PM Les secteurs PM (plan de masse) correspondent à des secteurs urbains pour lesquels des dispositions réglementaires spécifiques sont intégrées au PLU afin de permettre la mise en oeuvre efficace d'une opération d'aménagement ou de construction.

COMMENT PROCÉDER ?

1 **Situer son terrain et la zone**

2 **Consulter le réglement (COS, hauteur, emprise...)**

3 **Vérifier la procédure à appliquer (permis de construire, demande de travaux...)**

4 **Possibilité d'assistance des services de la ville pour vérifier la faisabilité du projet**

5 **Préparer les différentes pièces selon la procédure**

LES RÈGLES DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Applicable depuis le 1er octobre 2007, la réforme du permis de construire fixe de nouvelles règles simplifiant la gestion du droit des sols. Ainsi, les 11 régimes d'autorisations et 5 déclarations ont été fusionnés en 3 permis (le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir) et une déclaration préalable.

Le décret redéfinit le champ d'application des autorisations d'urbanisme avec la volonté d'en simplifier la formulation et de privilégier le régime déclaratif. Le texte présente donc désormais de façon distincte et selon une logique différente **les constructions nouvelles, les travaux sur les constructions existantes, les aménagements et les démolitions**.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont soumises à permis de construire :
- les constructions créant plus de 20 mètres carrés de surface hors œuvre brute (SHOB)

Sont soumises à déclaration préalable :
- les constructions créant entre 2 et 20 mètres carrés surface hors œuvre brute (SHOB)
- les constructions de moins de 2 mètres carrés qui ont une hauteur de plus de 12 mètres

TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont soumis à permis de construire :
- les constructions ou travaux concernant les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Sont soumis à déclaration préalable :
- les changements de destination d'un bâtiment existant
- les travaux de ravalement et travaux ayant pour effet la création de nouvelles ouvertures ou la modification des façades d'un bâtiment existant.

LES AMÉNAGEMENTS *liste non exhaustive

Il y a lotissement à chaque fois qu'il y a division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, soumis à permis de construire, ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété sur une période de moins de dix ans.

Sont soumis à permis d'aménager les lotissements de plus de deux lots :
- lorsqu'ils prévoient des voies et des espaces publics ou collectifs
- lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé ou un site classé

Sont soumis à déclaration préalable :
- les lotissements ne créant pas de voies ou d'espaces publics ou collectifs, quel que soit le nombre de lots.

LES DÉMOLITIONS

Le permis de démolir est aujourd'hui destiné à empêcher la démolition de bâtiments protégés au titre du patrimoine urbain ou architectural. Il est imposé dans les secteurs protégés, les zones de bâti protégé (ZBP) inscrites dans le PLU…

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE PROCÉDURE À PARTIR DU DÉPOT DE LA DEMANDE DE PERMIS :

1. Dépot du dossier en Mairie (récépissé de dépôt)
2. Instruction par les services internes et externes de la ville
3. Validation des avis techniques
4. Arrêté signé par le Maire ou son adjoint délégué
5. Envoi du dossier (réponse) au demandeur et à la préfecture

CONTACTS

MAIRIE DE BESANÇON
Direction Urbanisme & Habitat

2, rue Mégevand
25000 BESANÇON

Entrée A - 3ème niveau
du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

SITE INTERNET DE LA VILLE :
http://www.besancon.fr

PLU EN LIGNE :
http://www.besancon.fr/dossierplu/

Ville de Besançon